Roßtal

VON POLL | Neubau DHH (Nr. 1): Zentral, ruhig & individuell gestaltbar

Objektnummer: 26369027



KAUFPREIS: 582.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120.09 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 392 m^2

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Auf einen Blick

Objektnummer	26369027	Kaufpreis	582.500 EUR
Wohnfläche	ca. 120.09 m²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	2027		

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Die Immobilie

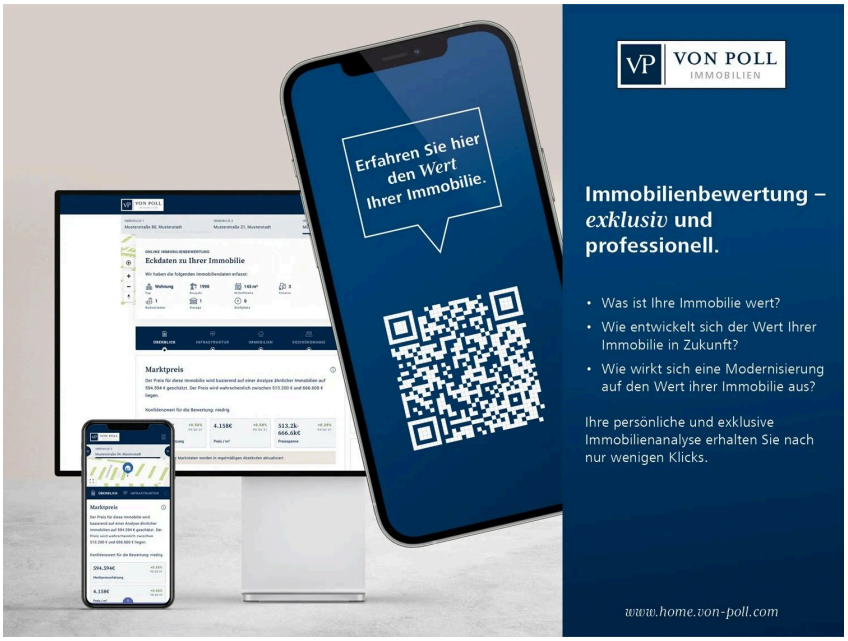




Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Die Immobilie





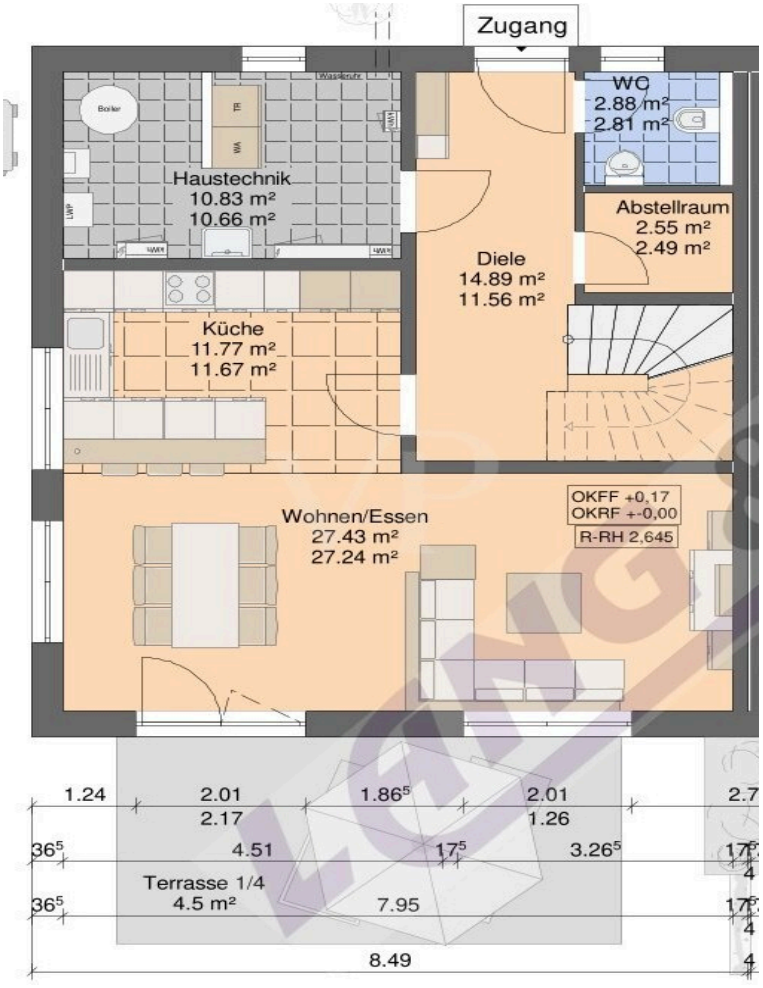
Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

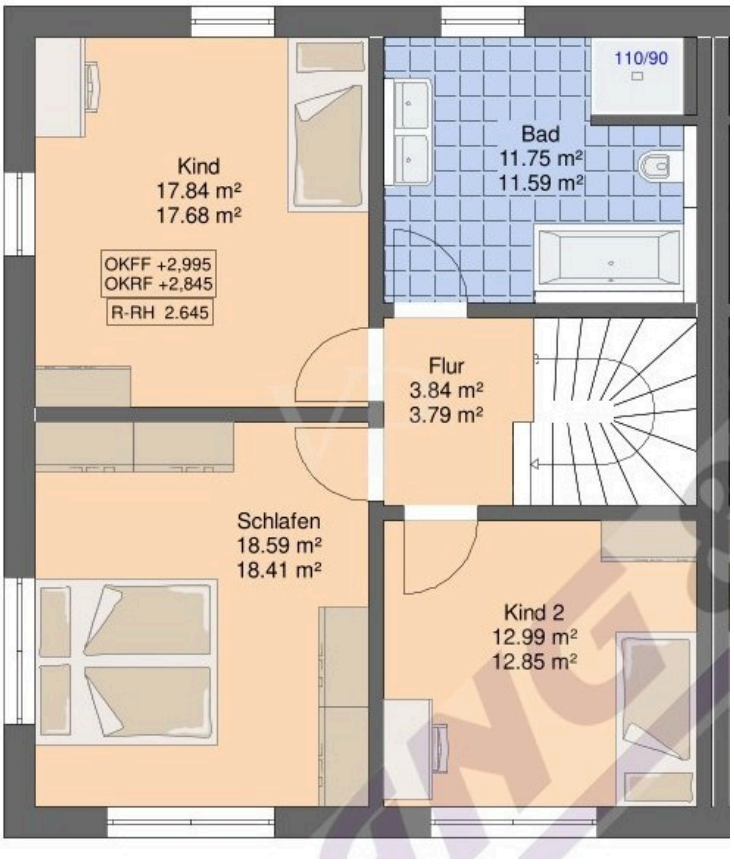
Die Immobilie



Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Ein erster Eindruck

Diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte bietet die besondere Gelegenheit, den Wunsch nach einem eigenen Zuhause in einer gewachsenen und zugleich zentralen Wohnlage von Roßtal zu verwirklichen. Auf einem ca. 392 m² großen Grundstück entsteht ein Haus, das zeitgemäßen Wohnkomfort, solide Bauqualität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten miteinander verbindet.

Anders als in einem klassischen Neubaugebiet profitieren Sie hier von einem bereits etablierten Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer angenehmen Nachbarschaft. Das Grundstück ist derzeit noch mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im Zuge der Neubebauung wird der Bestand abgebrochen und das Grundstück anschließend in zwei eigenständige Grundstückseinheiten für jeweils eine Doppelhaushälfte geteilt. Die anteiligen Abrisskosten des Altgebäudes sind im ausgewiesenen Gesamtpreis bereits berücksichtigt.

Ein wesentlicher Vorteil des Projekts liegt in der klaren Trennung von Grundstückserwerb und Bauleistung. Das Grundstück wird direkt vom Eigentümer erworben. Der Bau der Doppelhaushälfte erfolgt separat auf Grundlage eines Bauträgervertrages mit der Lang & Lang Wohnbau GmbH aus Mitteleschenbach.

Lang & Lang begleitet das Bauvorhaben gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung von der Planung bis zur Übergabe. Vorgesehen ist eine massive und wertbeständige Bauweise mit strukturierter Koordination der einzelnen Gewerke und erfahrener Bauleitung. Gleichzeitig bleibt Raum für die persönliche Note: Änderungen an Planung und Ausstattung können nach Abstimmung mit dem Bauträger berücksichtigt werden. So entsteht kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause, das sich in vielen Bereichen an die eigenen Vorstellungen anpassen lässt.

Auch die Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv. Sie wohnen ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet und profitieren gleichzeitig von der zentralen Lage innerhalb Roßtals. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenso bequem erreichbar wie die S-Bahn. Damit verbindet das Projekt angenehmes Wohnen mit einer hohen Alltagstauglichkeit und einer guten Anbindung in die Metropolregion.

Die Anschlusskosten sind bereits berücksichtigt.

Ein weiterer finanzieller Vorteil: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer fällt ausschließlich auf den Grundstückskaufpreis von **170.000 €** an und nicht auf die Baukosten der Doppelhaushälfte.

Hinweis zum Energieausweis
Da es sich um ein Neubauprojekt handelt, liegt der Energieausweis derzeit noch nicht vor. Dieser wird auf Grundlage der finalen energetischen Berechnungen erstellt und spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes zur Verfügung gestellt.

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Ausstattung und Details

Ausstattung laut Bau- und Leistungsbeschreibung:
- Außenwände der Wohngeschosse aus ca. 36,5 cm starken porosierten Ziegelsteinen
- zweischalige Haustrennwand bei Doppelhäusern mit eingelegter Dämmung
- wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte
- fachgerecht ausgeführter Pfettendachstuhl
- hochwertige Dacheindeckung, je nach Auswahl mit NELSKAMP-Dachpfannen oder gleichwertig
- Kunststofffenster mit stahlverstärktem Mehrkammer-Rahmenprofil
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Rollläden aus Hart-PVC-Profilen, soweit vorgesehen
- offene, freitragende Zweiholmtreppe mit Holztrittstufen aus massivem Edelholz
- moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, zum Beispiel Viessmann Vitocal 200-S oder gleichwertig
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit raumweise Steuerung über Raumthermostate
- Warmwasserversorgung über 300-Liter-Speicher
- hochwertige Sanitärausstattung mit Markenprodukten, unter anderem Villeroy & Boch, Ideal Standard, Grohe oder Hansa
- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und wassersparender Spartaste
- Badewanne und Dusche gemäß Planung
- auf Wunsch und technisch möglich Duschrinne aus Edelstahl
- Fliesen in Diele, Garderobe, Windfang, Küche, Gäste-WC und Bad
- Bodenbeläge in den Wohnräumen nach Auswahl, zum Beispiel Laminat, Kork, PVC oder Teppich
- Dachdämmung mit 200 mm Mineralwolle WLG 035 im ausgebauten Dachgeschoss
- 5 Jahre Gewährleistung nach BGB

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Alles zum Standort

Roßtal besticht als ein familienfreundlicher Wohnort mit hoher Lebensqualität und einer stabilen demografischen Struktur. Die unmittelbare Nähe zu Nürnberg, kombiniert mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, schafft ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Infrastruktur, die sowohl Bildungseinrichtungen als auch Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bietet.

Die gute Anbindung über die Bahnlinie sowie die Bundesstraße B14 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg in nur etwa 15 Kilometern Entfernung. Die stabile Bevölkerungsstruktur und die kontrollierte städtebauliche Entwicklung schaffen ein sicheres und harmonisches Umfeld, das Familien eine langfristige Perspektive und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag von Familien bereichern. Für die jüngsten Bewohner sind mehrere Kindertagesstätten wie die Ev. KiTa Sonnenblume und das Regenbogenland in nur 2 bis 4 Minuten fußläufig erreichbar, ebenso wie die Grundschule und Mittelschule Roßtal, die in etwa 5 Minuten zu erreichen sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch den S-Bahnhof Roßtal-Wegbrücke, nur 2 Minuten zu Fuß entfernt, zusätzlich unterstrichen. Auch die medizinische Versorgung ist mit der Markt-Apotheke in 3 Minuten und der Praxis Jürgen Krafft & Kollegen in 10 Minuten Fußweg bestens gewährleistet. Kulinarisch laden charmante Restaurants wie die Pizzeria la Locanda und da Tino zum entspannten Familienessen ein, während nahegelegene Supermärkte wie PENNY, EDEKA Peipp und Lidl alle Bedürfnisse des täglichen Einkaufs bequem abdecken.

Für Familien, die ein naturnahes und zugleich hervorragend angebundenes Zuhause suchen, bietet Roßtal eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier finden Eltern und Kinder nicht nur ein behagliches Umfeld, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, die das familiäre Miteinander fördert und Raum für eine glückliche Zukunft schafft.

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com